RE/MAX
FOCUS



ESTUDIO LEGAL

Recordemos…

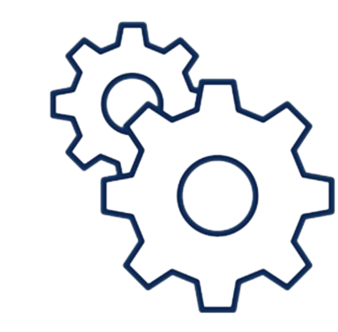
RE/MAX FOCUS



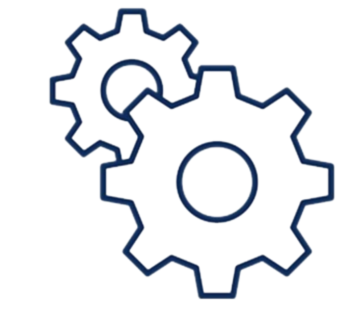
CAPTAR PROPIEDADES



GESTIONAR PROPIEDADES



GESTIONAR COMPRADORES



CIERRE









IDENTIDAD REMAX

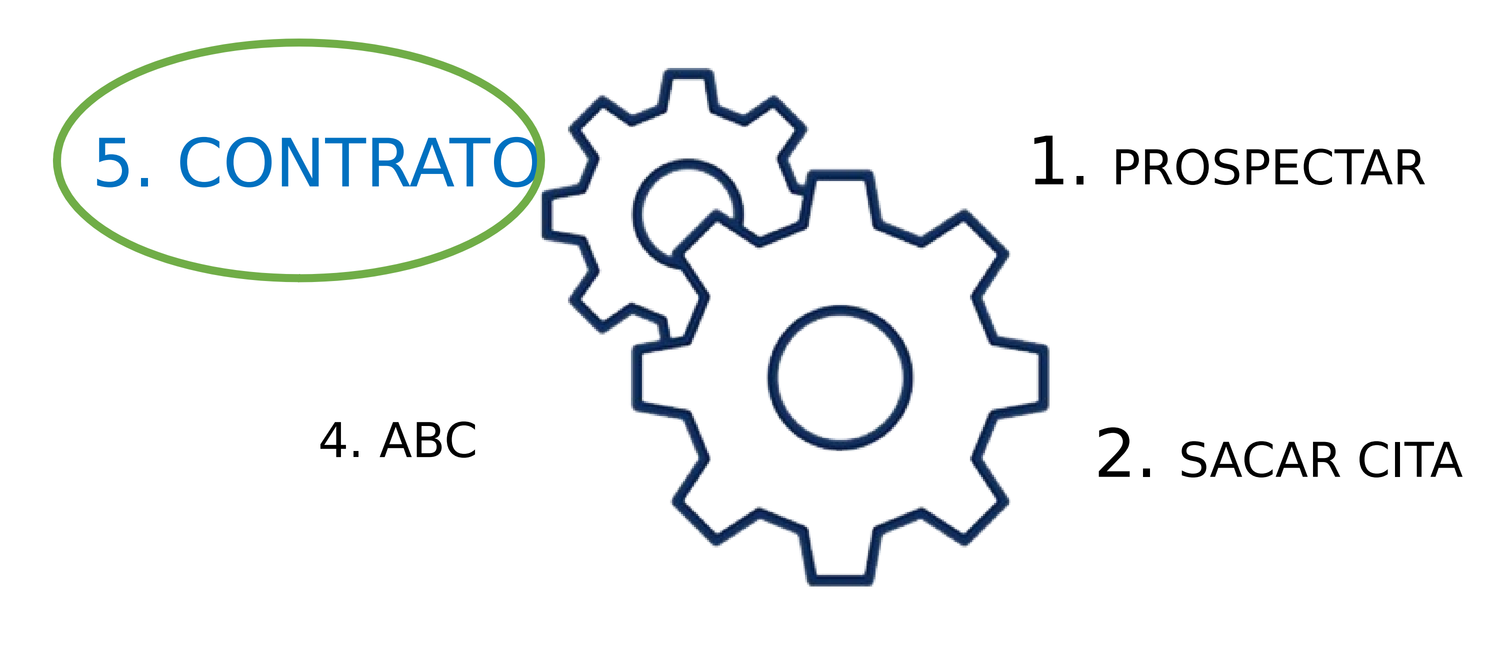


Recordemos…



RE/MAX FOCUS

CAPTAR PROPIEDADES



5. CONTRATO

1. PROSPECTAR

2. SACAR CITA

3. ACM

4. ABC







Revisión de Documentos para la CAPTACIÓN

Expositor: Robert Cotrina

RE/MAX FOCUS

Persona Natural (PN)

- **DNIs** propietarios
- **COPIA LITERAL** del inmueble
- **PU** y **HR**
- **TESTIMONIO**

OBLIGATORIO: Para Firmar Contrato

Se puede esperar **hasta 3 días después** de la firma del contrato

Persona Jurídica (PJ)



- **DNIs** Gerente General
- **COPIA LITERAL** del inmueble
- **PU** y **HR** del inmueble
- **TESTIMONIO** del inmueble

- **COPIA LITERAL** Persona Jurídica (empresa)
- **FICHA RUC** PJ (empresa)
- **VIGENCIA DE PODER** del Gerente o del Facultado

APODERADO:

- **DNIs** del Apoderado(s)
- **VIGENCIA DE PODER** del apoderado(s)

RE/MAX FOCUS



Opcionales:

- **Certificado de Parámetros Urbanísticos:** Cuando es terrenos generalmente >>>>> lo expide la *MUNICIPALIDAD del distrito o de la provincia.*

Nos sirve para evaluar el tipo de edificación que podrás construir, los usos, la altura máxima (número de pisos), el porcentaje mínimo de área libre, el número de estacionamientos permitidos, entre otros.

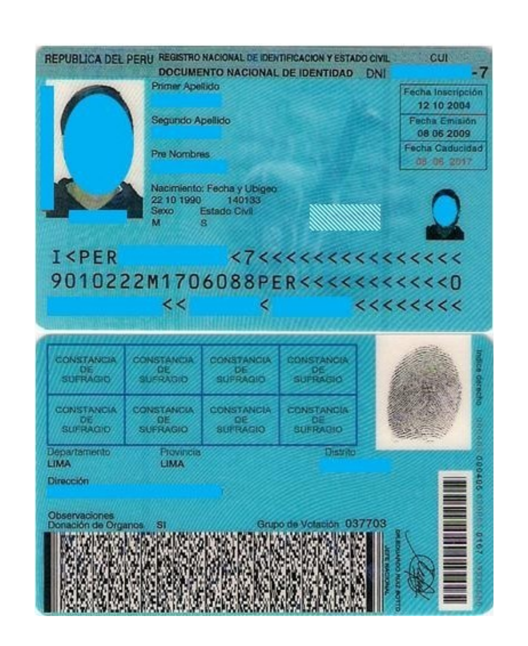


RE/MAX
FOCUS

Ahora vamos a desgranar…



1. EL DNI



Todos conocemos un DNI > se debe pedir ambos lados

VERIFICAR:

- Nombres y Apellidos
- Fecha de Vencimiento

¿Qué pasa si el propietario no es Peruano?

- **Carnet de Extranjería** actualizado
- **Pasaporte** actualizado (con permiso especial para firmar contratos)

  Ese permiso se solicita en migraciones.

¿Qué pasa si alguno de los propietarios TIENE APODERADO?

Adicionalmente solicitar:

- **DNI** del apoderado
- **Vigencia de Poder** del apoderado

  La vigencia de poder se solicita en REGISTROS PÚBLICOS. El poder debe estar inscrito en RRPP, **los poderes simples no sirven**





ZONA REGISTRAL Nº V - SEDE TRUJILLO
Oficina Registral de TRUJILLO



Código de Verificación:
67662761
Solicitud N° 2023 - 2192889
10/04/2023 17:54:27



REGISTRO DE PERSONAS NATURALES
LIBRO DE MANDATOS Y PODERES

VIGENCIA DE PODER

El funcionario que suscribe, **CERTIFICA**:

Que, en la partida electrónica N° 11496118 del Registro de Personas Naturales de la Oficina Registral de TRUJILLO, consta registrado y vigente el **PODER** cuyos datos se precisan a continuación:

PODERDANTE

N°	Poderdante(s)	Nacionalidad	Nro. Doc	Est. Civil
1	PARIMANGO JARA, CARLOS ENRIQUE	-/-	D.N.I-18069822	SOLTERO(A)

APODERADO

N°	Apoderado(s)	Nacionalidad	Nro. Doc	Est. Civil
1	PARIMANGO JARA, SILVIA JOVANA	-/-	D.N.I-18010290	-/-

LIBRO: MANDATOS Y PODERES

FACULTADES:
EL PODERDANTE CONFIERE PODER A FAVOR DE SU **APODERADA**, EN LOS TÉRMINOS SIGUIENTES:

PRIMERO: LA APODERADA PODRA COMPARECER ANTE CUALQUIER AUTORIDAD CIVIL, ADMINISTRATIVA, POLITICA. JUDICIAL, MUNICIPAL, REGIONAL, INSTITUCIONES BANCARIAS ESTATALES Y PRIVADAS, A FIN DE QUE REALICE CUALQUIER TRAMITE LEGAL QUE REQUIERA, REALICE TODA CLASE DE ACTOS, SEAN POR DOCUMENTO PRIVADO O POR ESCRITURA PUBLICA. ASIMISMO, LA APODERADA PODRA INTERVENIR EN TODO ASUNTO ANTE AUTORIDADES DE CARÁCTER ADMINISTRATIVO, JUDICIAL, CIVIL PENAL, LABORAL, TRIBUTARIO, COACTIVO, ANTE EL MINISTERIO PUBLICO, REGISTROS PUBLICOS, ADUANAS, SUNAT, RENIEC, ESSALUD, ONP, TELEFONICA DEL PERU S.A., SEDAPAL, MUNICIPALIDADES, DEFENSORIA DEL PUEBLO, GOBIERNOS REGIONALES Y LOCALES, POLICIA NACIONAL DEL PERU, PREFECTURA. SUBPREFECTURA, COMISION DE FONAVI, CENTROS DE CONCILIACION. AFPS. DE TODA LA REPUBLICA DEL PERU Y DEMAS INSTITUCIONES PUBLICAS Y PRIVADAS, ESTANDO FACULTADA PARA REALIZAR CUALQUIER TRAMITE ADMINISTRATIVO Y/0 LEGAL EN QUE SE REQUIERA LA PRESENCIA DE EL PODERDANTE, PODRÁ APERSONARSE ANTE EL MINISTERIO DE EDUCACION. AUTORIDADES EDUCATIVAS SEAN COLEGIOS. INSTITUTOS, UNIVERSIDADES A FIN DE SOLICITAR COPIAS Y/U ORIGINALES DE LOS CERTIFICADOS DE ESTUDIOS, CONSTANCIAS DE CUALQUIER TIPO, DIPLOMAS, TITULOS UNIVERSITARIOS, CARNÉS Y CUALQUIER DOCUMENTO QUE SEA NECESARIO, INCLUSIVE ÉSTA REPRESENTACIÓN PODRÁ SER EJERCIDA ANTE LA ASAMBLEA NACIONAL DE RECTORES. PODRA INICIAR Y PROSEGUIR PROCESOS ADMINISTRATIVOS, INTERPONIENDO RECURSOS DE RECLAMACION. OPOSICION, RECONSIDERACION, APELACION Y QUEJAS EN TODAS LAS INSTANCIAS; ASI COMO DESISTIRSE DE DICHOS RECURSOS: FIRMAR TODA CLASE DE DOCUMENTOS PUBLICOS O PRIVADOS, EFECTUAR TRAMITES ANTE NOTARIO Y/0 ASUNTOS NO CONTENCIOSOS DE COMPETENCIA NOTARIAL CON RELACION A SALVAGUARDAR TODOS LOS DERECHOS, INTERESES, PERSONALES Y PATRIMONIALES, BIENES MUEBLES E INMUEBLES DE LOS PODERDANTES. EN LOS ASUNTOS NO CONTENCIOSOS PODRA REALIZAR RECTIFICACIONES DE PARTIDAS DE NACIMIENTO, Y DEMAS EN LAS QUE TENGA LEGITIMO INTERES Y QUE SEAN NECESARIAS.
SEGUNDO: LA APODERADA PODRA COMPRAR, VENDER. DONAR, ACEPTAR DONACIONES, PERMUTAR, GRAVAR, HIPOTECAR, DAR EN GARANTIA O PRENDA CUALQUIER BIEN INMUEBLE, MUEBLE, CEDER Y TRANSFERIR BIENES MUEBLES E INMUEBLES,



2. COPIA LITERAL (Certificado Literal o Partida Registral)





ATENCION Nº 01578359 Recibo Nº 2014-87-00020146 COPIA LITERAL Partida Nº 12981588

SUNARP
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS

ZONA REGISTRAL Nº IX. SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
Nº Partida: 12981588

INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS
DEPARTAMENTO N°801 - OCTAVO PISO
JIRÓN COMANDANTE ENRIQUE BARRON Nº869
CERCADO

REGISTRO DE PREDIOS
PARTIDA DE INDEPENDIZACIÓN : RÉGIMEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMÚN

A00001 - ANTECEDENTE DOMINIAL:
Independizado de la Ficha Nº1664016 que continua en la Partida Electrónica Nº49008054.- Lima, 18 de Febrero de 2013.

B00001 - DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:
UBICACIÓN: DEPARTAMENTO Nº801 - OCTAVO PISO
PORCENTAJE DE ZONAS COMUNES: 2.07%
ÁREAS: Ocupada: 73.50m2. Techada: 73.50m2.
LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS:
Por el Frente: Con una linea quebrada de 3 tramos que miden partiendo del lindero derecho el primero con 1.05ml., voltea a la izquierda con 0.20ml., voltea a la derecha con 7.15ml., hasta llegar al lindero izquierdo, colindando con la zona común Nº1 y Departamento Nº802.
Por la Derecha: Entrando, con una linea recta que mide 9.20ml., colindando con la Escalera Nº1 y el pozo de luz Nº1.
Por la Izquierda: Entrando, con una línea quebrada de 3 tramos que miden partiendo del frente el primero con 5.25ml., voltea a la derecha con 0.95ml., voltea a la izquierda con 4.15ml., hasta llegar al fondo, colindando con los Aires Delanteros Nº1.
Por el Fondo: Con una linea recta que mide 7.25ml., colinda con Aires Nº2.
Lima, 18 de Febrero de 2013.

C00001 - TITULO DE DOMINIO:
La Independización se hace en virtud del pedido formulado por su propietaria MG INGENIEROS E.I.R.L., inscrita en la Partida Electrónica Nº 12591057 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.- Así consta de los Documentos Privados de Reglamento Interno, Independización y Documentos Privados Aclaratorios con firmas certificadas el 08/11/2012, 12/12/2012 y 08/01/2013 por Notarios de Lima Dr. Jorge Luis Gonzales Loli y Dr. Roy Barraga Cordero.- Presentación y Derechos: El título fue presentado el 14/11/2012 a las 08:36:42 AM horas, bajo el Nº 2012-01022652 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/.6,715.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00000959-14 00004326-03.- Lima, 18 de Febrero de 2013.

D00001 - GRAVÁMENES Y CARGAS:
Anteriores a la independización y con treinta años de antigüedad:
CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA.- Inscrita la Hipoteca sobre el inmueble registrado en esta partida en mérito a la Escritura Pública con Kardex Nro. 107723, de fecha 18.05.2011 ante el Notario Público Eduardo Laos De Lama, a favor del BANCO DE CREDITO DEL PERU - BCP, registrado en la Partida Nro. 11009127 del Registro Público de Personas Jurídicas de Lima, hasta por la suma de US$2'484,947.00 dólares americanos, a fin de garantizar el préstamo solicitado. Así y más extenso consta en el presente instrumento público.- El título fue presentado el 31/05/2011 a las 04:13:20 PM horas, bajo el Nº 2011-00457392 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/.3,600.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00017063-35 00021044-34.- *Se traslada del*

Página Número 1

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos Nº 124-97-SUNARP

ZONA REGISTRAL Nº IX SEDE LIMA
05 AGO. 2014
ENTREGADO
PUBLICIDAD
SERVICIO RAPIDO

- **¿Dónde se solicita?**

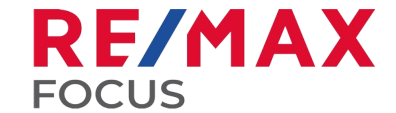
SUNARP: Superintendencia Nacional de Registros Públicos

ES COMO EL DNI DEL INMUEBLE

Ahí se encuentra la descripción del inmueble y se inscribirán todos los eventos que pasan por la propiedad:

- Transferencias de la propiedad
- El propietario actual
- Cargas
- Gravámenes
- Etc.

- Se encuentra la historia del inmueble



TOMOS

- **Inscripciones a manuscrito en folios de grandes libros.**



ZONA REGISTRAL Nº V - SEDE TRUJILLO
OFICINA REGISTRAL DE TRUJILLO

CERTIFICADO LITERAL
DEL
REGISTRO DE PREDIOS



Código de verificación
73106399
Publicidad Nro. 2023-3974378
28/06/2023 18:06:41



PARTIDA REGISTRAL Nº 03103505



2068050079 79

Finca Urbana: Lote de terreno número doscientos cuarenta de la Calle Agricultura, de esta ciudad de Trujillo, distrito y provincia del mismo nombre departamento de la Libertad.

XX

Esta finca se independiza del Tomo: 125- folio 303.
T-20-X-77.

.1.
Anotación Preventiva

Don Romulo Calderón Deza, peruano, mayor de edad; agricultor; viudo vecino de esta Ciudad, a adquirido la propiedad del lote de terreno a que se refiere esta partida, merito de la adjudicación que por división y partición le ha hecho los señores: Manuela Calderón Deza, Rosario Calderón de Mendoza, Victoria Heredia de Calderón; Bertha, Carlota; Amelia, Luzmila, Jorge Antonio, Carlos calderón Heredia y Jorge Nieto Revoredo, según consta de la escritura pública protocolizada de cinco de agosto de mil novecientos setentiuno y su aclaratoria de veintisiete de febrero de mil novecientos setenticinco ambas extendidas ante el notario dón José Pizarro Pelaez; el valor de este inmueble es de treintiseis mil setecientos soles oro, el mismo que se independiza del Tomo ciento veinticinco, folio trescientos tres, con un área de trescientos sesentisiete metros cuadrados, dentro de los siguientes linderos: por el frente la calle agricultura; por la derecha entrando con propiedad de Nelly Landez de Alegre, por la izquierda entrando con propiedad de Rómulo calderón y por el fondo, con el Colegio General Salaverry. Mide diez metros lineales con cincuenta centimetros lineales por treinticinco metros lineales. El titulo para esta inscripción fué presentado a la diez y diez de la mañana del día veintidós de setiembre, del año en curso bajo el numero mil trescientos treintinueve del tomo ochenticinco ~~del Diario~~. Trujillo veinte de Octubre de mil novecientos de mil novecientos setentisiete. Derechos: cobrados por una sola vez en el folio tres, asiento uno de este tomo con recibo Nº 843.
E.S.C.

HORACIO ALVA HERRERA
REGISTRADOR TITULAR

Inscripción.
.2.

16/I/80
532-53V

esta finca se independiza del tomo: 125; folio 303.
T-A-I-80.

Don Rómulo Calderón Deza, peruano, mayor de edad, agricultor, viudo, vecino de esta Ciudad, a adquirido la propiedad del lote de terreno, a que se refiere esta partida, en merito de la adjudicación que por división y partición le ha hecho los señores Manuela Calderón Deza, Rosario Calderón de Mendoza, Victoria Heredia de Calderón, Bertha; Carlota; Amelia, Luzmila Jorge Antonio, Carlos Calderón Heredia y Jorge Nieto Revoredo, según consta de la escritura pública protocolizada del cinco de agosto de mil mil novecientos setentiuno y su aclaratoria de veintisiete de febrero de mil novecientos setenticinco, ambas extendidas por el notario José Pizarro Pelaez, el valor del inmueble es de doscientos veinte mil

Solicitud Nº : 2023 - 3974378 página 2 de 9 OFICINA REGISTRAL DE TRUJILLO
Fecha Impresión : 03/07/2023 08:58:31



FICHA

- **Inscripciones mecanográficas en pliegos de cartulina en asientos separados en espacios por rubros identificados por letras.**



Solicitud N° : 2023 - 3974378
Fecha Impresión : 03/07/2023 08:58:31

ORRLL

OFICINA REGISTRAL REGIONAL
REGION LA LIBERTAD
ORRLL

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE

9009050205

ETAPA: FASE:

Provincia TRUJILLO Distrito TRUJILLO FICHA N° 00049210

TRANSCRITO DEL TOMO: 385 FOLIO: 79 PARTIDA: XX

a).- Antecedente dominal: TOMO:125 FOLIO:303
PARTIDA: FICHA:
LA ANOTACION DE TRANSCRIPCION CORRE EN:
FICHA: TOMO:385 FOLIO:83

Presentación Título - Libro Diario					
Día	Mes	Año	Hora	Tomo	Asiento
16	01	'1980	10:10	90	2272

Derechos: S/. 0.00 **Recibo N°** 532

b).- Descripción del Inmueble:
LOTE: MANZANA: SECTOR: CALLE:AGRICULTURA NRO.: 240
EDIF.: PISO: AMBIENTE: NRO.:
AREA:367.50M2 PERIMETRO: LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS: ------------------------

POR EL FRENTE: Calle Agricultura. POR LA DERECHA: propiedad de Nelly Sandez de Alegre. POR LA IZQUIERDA: propiedad de Rómulo Calderón POR EL FONDO: con colegio general Salaverry. mide 10.50 ml. por 35 ml. Rec. 532-534.

B.2.- DECLARATORIA DE FABRICA: Res. 1178-77 de 15.08.77 el CPT y el D.L. 21567 autoriza la Declaración de Fábrica, que otorga el Ing. Luís Cocuera Chávez, con la sgte distribución: PRIMERA PLANTA: garaje, recibo, sala comedor, terraza, cocina, 3 dormitorios, 2 baño, patio de servicio, cuarto servicio, jardín interior, y exterior, escalera principal. SEGUNDA PLANTA: hall, star, sala de música, escritorio, 3 dormitorios, 4 baño, cuarto de juego, 3 psjes, cuarto de costura, estar intimo, Pres. 11:41 del 12.02.81 As. 2326 del Tomo 93 del Diario. T. 13.02.81 Der. 6.732 Rec. 050 Firmado Horacio Alva Herrera. Registrador. Transcrito 20.07.99 O.B.M.

B.3. AMPLIACION DE FABRICA: Por Formulario Registral N° 01 - Ley 27157 con firmas certificadas ante Notario Artemio Tavara, el Ing. Luis Pérez Urteaga declara la ampliación de la siguiente construcción: PRIMERA PLANTA: consta de hall, 02 estars, costura, pasadizo, 2 1/2 baños, patio, corral. Area techada de 49.31 m2. SEGUNDA PLANTA: Llegada de escaleras y escalera de acceso al 3º piso, dormitorio, dos comedores, 02 cocinas, 1 baño completo con un área techada de 56.66 m2. TERCER PLANTA: Llegada de escaleras y escalera de acceso al 4º piso, hall, sala, estar, costura, 03 baños, pasadizo, 02 dormitorios y terraza con un área techada de 151.36 m2. La obra se encuentra valorizada en S/. 232,163.12 nuevos soles y se término en Noviembre de 1.999. Pres. 14.03.2000 a hs. 11.23 ASt. 2605 del Tomo 11 del Diario. Derechos S/. 727.49 REcibo 27125. Trujillo, 14.03.2.000. fta. Fdo. Dr. Rolando Acosta Sánchez. Registrador Público.

Dr. Rolando Acosta Sánchez
REGISTRADOR PUBLICO

c).- Títulos de dominio:	d).- Gravámenes y cargas	e).- Cancelaciones	f).- Registro personal
C.1.- AUGUSTO HERMAN CALDERON MELENDEZ, soltero, ha adquirido la propiedad del inmueble a que se refiere esta Partida, en mérito de la venta por la suma de 244,500.00 soles oro pagados, le ha hecho Rómulo Calderón Deza, Esc. Púb. 07.02.81 Not. Gustavo Ferrer. Pres. 11:48 del 12.02.81 As. 2385 del Tomo 93 del Diario. T. 13.02.81 Der. 241 Rec. 603 Firmado. Horacio Alva Herrera. Registrador. Transcrito 20.07.99 O.B.M. C.2.- CARLOTA ROSARIO CALDERON ARTEAGA.			

Continúa al dorso

página 5 de 9

OFICINA REGISTRAL DE TRUJILLO

sunarp
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
ZONA REGISTRAL N° V - SEDE TRUJILLO
OFICINA REGISTRAL DE TRUJILLO
PARTIDA REGISTRAL N° 03103505

CERTIFICADO LITERAL
DEL
REGISTRO DE PREDIOS

Código de verificación
73106399
Publicidad Nro. 2023-3974378
28/06/2023 18:06:41



RE/MAX
FOCUS



PARTIDA ELECTRÓNICA

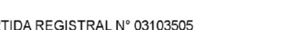
- **Formato digital actual emitido por Sunarp**



ZONA REGISTRAL Nº V - SEDE TRUJILLO
OFICINA REGISTRAL DE TRUJILLO

CERTIFICADO LITERAL
DEL
REGISTRO DE PREDIOS

Código de verificación
73106399
Publicidad Nro. 2023-3974378
28/06/2023 18:06:41



PARTIDA REGISTRAL N° 03103505



ZONA REGISTRAL Nº V - SEDE TRUJILLO
OFICINA REGISTRAL TRUJILLO
Nº Partida: 03103505

INSCRIPCION DE PROPIEDAD INMUEBLE
AREA TOT. 367.50M2 CALLE AGRICULTURA NUM 240
TRUJILLO

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : TITULOS DE DOMINIO
C00003

RECTIFICACIÓN DE DATOS DEL TITULAR. -

Se rectifica el **rubro C.2. de la ficha n° 49210** de la presente partida, para indicar que el nombre correcto de una de las titulares registrales es **BLANCA SOFIA JACQUELINE CALDERON ARTEAGA** con DNI n° 17810904, y no como se había consignado en el asiento que se rectifica; quedando subsistentes los demás datos contenidos en el mismo.

La presente rectificación se efectúa a solicitud del usuario, y en mérito a título archivado n° 508 / Tomo 151 / Recibo 573 de fecha 25.1.1993, copia legalizada del DNI del titular certificado por Doris Paredes Haro notario de Trujillo; y de conformidad con el artículo 85 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

El título fue presentado el 15/11/2021 a las 11:28:42 AM horas, bajo el Nº 2021-03187142 del Tomo Diario 0029. Derechos cobrados S/ 47.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00008598-245.-TRUJILLO, 18 de noviembre de 2021.

José Arturo Mendoza Gutiérrez
REGISTRADOR PUBLICO
Zona Registral Nº V - Sede Trujillo

Página Número 1

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 124-97-SUNARP



Rubros de la Partida Registral



I. **RUBRO A: ANTECEDENTE DOMINAL**

   Referencia la partida Matriz de donde proviene el inmueble

II. **RUBRO B: DESCRIPCIÓN DEL PREDIO**

   Ubicación, área, linderos, declaratoria de fábrica, nomenclatura y numeración.

III. **RUBRO C: TÍTULOS DE DOMINIO**

   Identifica a cada propietario en el tiempo y forma de adquisición.

IV. **RUBRO D: CARGAS Y GRAVÁMENES**

   Hipotecas, embargos, demandas, bloqueos, cargas.

V. **RUBRO E: CANCELACIONES**

   Levantamiento de cargas y gravámenes

VI. **RUBRO F: OTROS (antes “Registro Personal”)**

RE/MAX FOCUS



RE/MAX
FOCUS

¿Qué datos verificar en la Copia Literal?

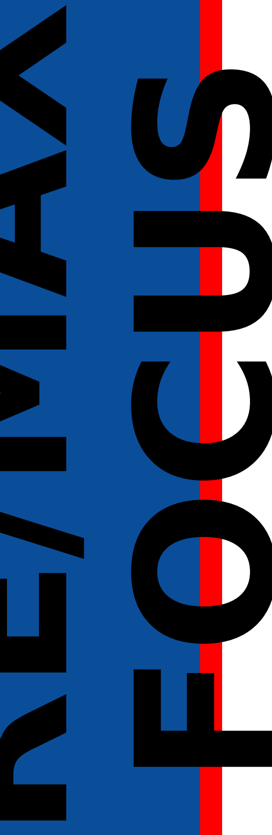


- Nombres de los propietarios
- Dirección del inmueble
- Cargas y Gravámenes

- **Al revisar empezar por la última hoja**
- **La copia Literal tiene que estar actualizada**

- **Hoy en día es fácil solicitar una copia literal por Internet tiene un costo.**
- **También se puede visualizar de forma gratuita pero NO descargarla.**
- **Para la Captación es importante**







Vamos a revisar una Copia Literal



RE/MAX FOCUS

¿Qué es el CRI?

Es el **Certificado Registral Inmobiliario**
No es necesario, pero algunos bancos a veces los solicitan.

Este documento es casi lo mismo que una copia literal pero con la información Resumida.

Resume la historia del inmueble







ZONA REGISTRAL Nº V - SEDE TRUJILLO
Oficina Registral de TRUJILLO

Código de Verificación
05006071
Publicidad N° 2023-2944985
15/05/2023 12:10:00

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
REGISTRO DE PREDIOS
CERTIFICADO REGISTRAL INMOBILIARIO

El servidor que suscribe, **CERTIFICA:**

I. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
Sobre el Inmueble: DEPARTAMENTO 501
Ubicación: MZ I LOTE 23, URB SAN ANDRES
Distrito de: TRUJILLO, Provincia de: TRUJILLO, Departamento de: LA LIBERTAD

Las inscripciones corren inscritas en la Partida Electrónica N° 11037192. Que viene de Ficha N° 0.
Antecedentes: 11026862
N° de Imágenes Electrónicas, posteriores a la Ficha o Tomo: ***9 (NUEVE).

II.- EL TITULAR DOMINIAL REGISTRAL

N°	Propietario (s)
1	DORIS ISMENIA ALVA ESPINOZA

III.- GRAVÁMENES Y CARGAS INSCRITOS VIGENTES
Ninguno.

IV.- ANOTACIONES EN EL REGISTRO PERSONAL O EN EL RUBRO OTROS
Ninguno.

V.- TÍTULOS PENDIENTES
Ninguno.

VI. DATOS ADICIONALES DE RELEVANCIA PARA CONOCIMIENTO DE TERCEROS
NINGUNO.

VII. PÁGINAS QUE ACOMPAÑAN AL CERTIFICADO
Partida N° 11037192, Asiento(s) N° TODAS;

N° de Fojas del Certificado : 1

Derechos Pagados: 2023-1028-4951 S/ 80.00
Tasa Registral del Servicio: S/ 80.00

Verificado y expedido por FIESTAS PISCOYA, CLARA, ABOGADO CERTIFICADOR de la Oficina Registral de TRUJILLO a las 10:15:58 am horas del día de 16 de mayo del año 2023

LOS CERTIFICADOS QUE EXTIENDEN LAS OFICINAS REGISTRALES ACREDITAN LA EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE INSCRIPCIONES O ANOTACIONES EN EL REGISTRO AL TIEMPO DE SU EXPEDICION (ART. 140° DEL T.U.O.DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS APROBADO POR RESOLUCION N° 126-2012-SUNARP-SN)

LA AUTENTICIDAD DEL PRESENTE DOCUMENTO PODRÁ VERIFICARSE EN LA PÁGINA WEB HTTPS://ENLINEA.SUNARP.GOB.PE/SUNARPWEB/PAGES/PUBLICIDADCERTIFICADA/VERIFICARCERTIFICADOLITERAL.FACES EN EL PLAZO DE 90 DÍAS CALENDARIO CONTADOS DESDE SU EMISIÓN.

REGLAMENTO DEL SERVICIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL : ARTÍCULO 81 - DELIMITACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD. EL SERVIDOR RESPONSABLE QUE EXPIDE LA PUBLICIDAD FORMAL NO ASUME RESPONSABILIDAD POR LOS DEFECTOS O LAS INEXACTITUDES DE LOS ASIENTOS REGISTRALES, ÍNDICES AUTOMATIZADOS, Y TÍTULOS PENDIENTES QUE NO CONSTEN EN EL SISTEMA INFORMÁTICO.



RE/MAX FOCUS



Persona Natural (PN)

- **DNIs** propietarios
- **COPIA LITERAL** del inmueble
- **PU** y **HR**
- **TESTIMONIO**

OBLIGATORIO: Para Firmar Contrato

Se puede esperar **hasta 5 días después** de la firma del contrato

Persona Jurídica (PJ)

- **DNIs** Gerente General
- **COPIA LITERAL** del inmueble
- **PU** y **HR** del inmueble
- **TESTIMONIO** del inmueble
- **COPIA LITERAL** Persona Jurídica (empresa)
- **FICHA RUC** PJ (empresa)
- **VIGENCIA DE PODER** del Gerente

APODERADO:

- **DNIs** del Apoderado(s)
- **VIGENCIA DE PODER** del apoderado(s)

3. PU y HR (autovalúos)



RE/MAX FOCUS

SATT Servicio de Administración Tributaria de Trujillo

DECLARACIÓN DE PREDIO

EJERCICIO FISCAL: 2023

DP

N° 4009819

I. DATOS DEL CONTRIBUYENTE — CÓDIGO ÚNICO DE CONTRIBUYENTE: 00890499

1	Tipo	Apellidos y Nombres o Razón Social	2 Tipo	Número de Documento
	PN	ALVA ESPINOZA DORIS ISMENIA	DNI	17878563
3	Tipo	Apellidos y Nombres del Cónyuge	4 Tipo	Número de Documento

II. DATOS DEL REPRESENTANTE LEGAL (PERSONAS JURÍDICAS / NATURALES)

5	Tipo	Apellidos y Nombres	6 Tipo	Número de Documento

III. DOMICILIO FISCAL DEL CONTRIBUYENTE

Departamento	Provincia	Distrito	Urbanización, Lugar, Kilómetro, etc.	Residencial / Conjunto Habitac.
LA LIBERTAD	TRUJILLO	TRUJILLO	CERCADO	

Avenida, Jirón, Calle, Pasaje, etc.	Num. Finca	Interior	Manzana	Lote	Eficicio / Block	Piso	Grupo / Sector
100050 AV. ESPAÑA	268						

Referencia Domicilio Fiscal

IV. UBICACIÓN DEL PREDIO — CODIGO CATASTRAL:011504223008 — Código predio SATT:082579

Urbanización, Lugar, Kilómetro, etc.	Residencial / Conjunto Habitac.	Avenida, Jirón, Calle, Pasaje, etc.	Num. Finca	Interior
210100 URB. SAN ANDRES		100041 AV. AMERICA SUR	0	

Dirección Lateral	Manzana	Lote	Eficicio / Block	Piso	Grupo / Sector	Motivo
	I	23		5		INICIA CALCULO

Referencia Ubicación del Predio	Control Interno
DPTO. 501	

V. CONDICIÓN DE PROPIEDAD

Fecha Adquisición	Tipo Documento	Núm Documento	Tipo de Predio	Condición Prop.	Tipo Propiedad	Uso del Predio
11/11/2020			URBANO	PROP.UNICO	DPTO. U OFICINA EN EDIFI	CASA HABITACIÓN

% Propiedad	% Bienes Comunes	Fecha Cese	Tipo Documento	Núm. Documento
100.00				

VI. BENEFICIOS TRIBUTARIOS

Tipo de Beneficio	Motivo	N° Resolución	Inicio Beneficio	Cese Beneficio

VII. DETERMINACIÓN DEL AUTOVALÚO DEL PREDIO

7.1. VALÚO DE TERRENO — Arancel m^2 276.00 — Área Terreno 30.53 — Valor del Terreno 8,426.28

7.2. VALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN

NIVEL	CLASIFIC.	MATERIAL	CONSERV.	FECHA DE ANTIGÜEDAD MES	FECHA DE ANTIGÜEDAD AÑO	CATEGORÍAS Muros y Columnas	Techos	Pisos	Puertas y Ventanas	Revestim.	Baños	Int. Elect. y Sanitar.	VALOR UNITARIO M^2	INCR. 5% (*)	DEPRE-CIACIÓN	VALOR UNITARIO DEPRE-CIADO M2	ÁREA CONSTRUIDA M^2	VALOR DE ÁREA CONSTRUIDA VALOR	VALOR DE ÁREAS COMUNES VALOR	VALOR DE LA CONSTRUC-CIÓN (POR NIVEL)
PIS-5	01	02	02	12	2004	C	C	E	E	F	D	C	859.48	42.97	153.42	749.03	113.85	85,277.07	8,954.09	94,231.16

TOTAL ÁREA CONSTRUÍDA: 113.85 TOTAL CONSTRUCCIÓN: 94,231.16

7.3. VALÚO DE OBRAS COMPLEMENTARIAS E INSTALACIONES FIJAS Y PERMANENTES

DESCRIPCIÓN	CLASIF.	MATE	ESTADO DE CONSERV.	AÑO (MES)	CAT	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO S/.	DEPRECIA-CIÓN	VALOR UNITARIO DEPRECIADO S/.	CONSTRUC. SEGÚN MEDIDA	NÚMERO DE CANTIDAD	VALOR DE OBRAS COMPLEMEN-TARIAS S/. (**)
												0.00

(*) Según D.S. N° 156-2004 T.U.O. DE LA LEY DE TRIBUTACIÓN MUNICIPAL
(**) Factor de Oficialización

VALOR TOTAL DE OTRAS INSTALACIONES (Aplicando FO)(**): 0.00

Trujillo, 15 de Mayo del 2023

TOTAL AUTOAVALÚO: VALOR TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OTRAS INSTALACIONES S/. 102,657.44

DECLARO BAJO JURAMENTO QUE LOS DATOS CONSIGNADOS EN LA PRESENTE SON VERDADEROS (Artículo 88 del T.U.O. Del Código Tributario aprobado por Decreto Supremo N° 133 - 2013 - EF)

Firma del Propietario o Representante Legal
Nombre:
DNI:

Sello de Recepción

Folio 1 de 1

- **¿Qué son?**

Son documentos municipales es decir, se solicitan en la MUNICIPALIDAD donde está ubicada la propiedad

AUTOVALÚOS

- PU: Predio Urbano .... PR: Predio Rural
- HR: Hoja Resumen

- **PU (Predio Urbano) o DP (Declaración del Predio)**
  - ✓ Datos del contribuyente
  - ✓ Ubicación del predio
  - ✓ Uso (Casa Habitación, comercio, institución)
  - ✓ Valor de la Construcción, antigüedad, medidas
  - ✓ Valor total del inmueble

- Es un PU para cada inmueble independizado.

RE/MAX FOCUS



RE/MAX FOCUS

Servicio de Administración Tributaria de Trujillo
SATT

DECLARACIÓN JURADA DEL IMPUESTO PREDIAL
EJERCICIO FISCAL: 2023
T.U.O. LEY DE TRIBUTACIÓN MUNICIPAL DS. N°156-2004
CÓDIGO ÚNICO DEL CONTRIBUYENTE: 890499

HR
HOJA RESUMEN
N° 2579354

I. DATOS DEL CONTRIBUYENTE

1 Tipo	Apellidos y Nombres o Razón Social	2 Tipo	Número de Documento
PN	ALVA ESPINOZA DORIS ISMENIA	DNI	17878563
3 Tipo	Apellidos y Nombres del Cónyuge	4 Tipo	Número de Documento

II. DATOS DEL REPRESENTANTE LEGAL (PERSONAS JURÍDICAS / NATURALES)

5 Tipo	Apellidos y Nombres	6 Tipo	Número de Documento

III. DOMICILIO FISCAL DEL CONTRIBUYENTE

Departamento	Provincia	Distrito	Urbanización, Lugar, Kilómetro, etc.	Residencial / Conjunto Habitac.
LA LIBERTAD	TRUJILLO	TRUJILLO	526061 CERCADO	

Avenida, Jirón, Calle, Pasaje, etc.	Num. Finca	Interior	Manzana	Lote	Eficicio / Block	Piso	Grupo / Sector
100050 AV. ESPAÑA	268						

Referencia Domicilio Fiscal

MOTIVO	CONTROL INTERNO
INICIA EJERC.	HR: 14/01/2023 19:31:19

IV. DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE

N°	Código Predio	Nro DP	Ubicación del Predio	Valúo	% Exon.	% Cond.	Valúo Afecto
1	82579	4009819	AMERICA SUR MZ. I LOTE 23 DPTO. 501 - SAN ANDRES	102,657.44		100.00%	102,657.44

Imp. Anual: 318.94

TOTAL BASE IMPONIBLE: 102,657.44

V. DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL

Tramos de la Base Imponible		Alícuota	Impuesto Predial Anual	
En U.I.T.	En Soles	%	Por Tramo	Acumulado
0 a 15	0.01 74250.00	0.2 %	148.50	148.50
Más de 15 a 60	74250.01 297000.00	0.6 %	170.44	318.94
Más de 60 a más	297000.01 a Más	1.0 %		

Trujillo, 15 de Mayo del 2023

DECLARO BAJO JURAMENTO QUE LOS DATOS CONSIGNADOS EN LA PRESENTE SON VERDADEROS
(Artículo 88 del T.U.O. Del Código Tributario aprobado por Decreto Supremo N° 133 - 2013 - EF)

Firma del Propietario o Representante Legal
Nombre:
DNI:

Sello de Recepción



Folio 1 de 1

- **HR (Hoja Resumen)**
  - ✓ Datos del contribuyente
  - ✓ Relación de predios del contribuyente en el distrito
  - ✓ Autovalúo de cada propiedad
  - ✓ Total de autovalúo de todos los predios
  - ✓ Impuesto al valor del patrimonio predial

- El HR contempla todas las propiedades que tiene el contribuyente en un determinado distrito
- **¡OJO!**
  EL PU y HR son documentos individuales por contribuyente, es decir, si son 5 copropietarios, a cada uno se le tiene que solicitar sus documentos municipales para captar la propiedad.



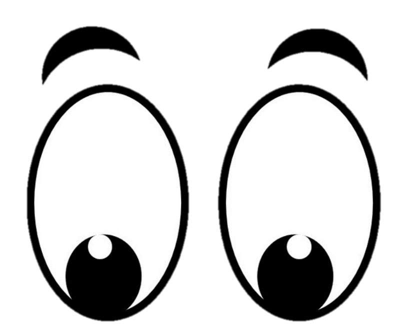




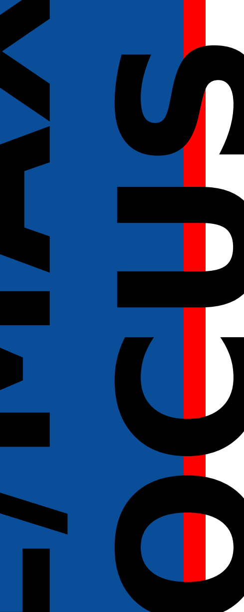
Vamos a revisar los autovalúos



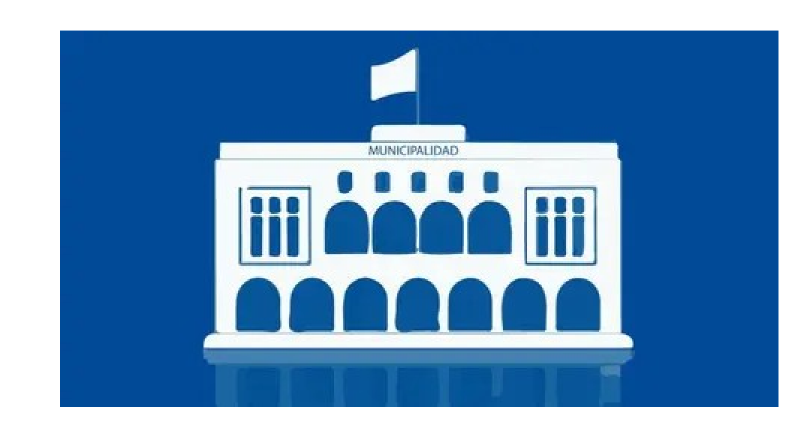
REVISEMOS







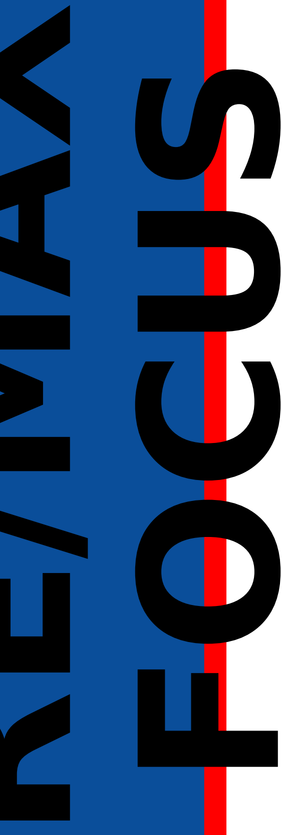






1. **El N° DNI**
2. **Los nombres de completos de los propietarios**
3. **La dirección de la propiedad**
4. **Que no tenga Cargas Técnicas**
5. **Que no tenga demandas o embargos**
6. **Si tiene hipoteca, consultar la deuda hasta el momento**

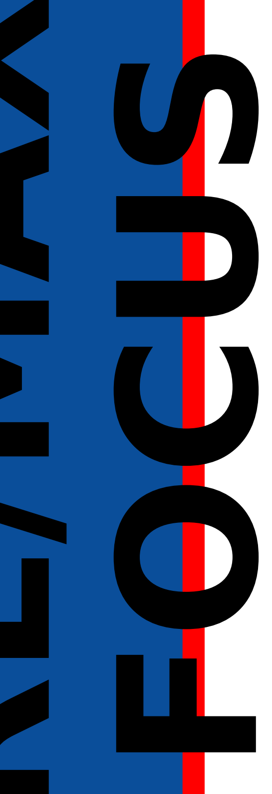
RE/MAX
FOCUS





ENTRENEMOS





Errores Subsanables



- **La dirección Registral no coincide con la dirección municipal**

Solicitar el CERTIFICADO DE NUMERACIÓN DE FINCA EN LA MUNICIPALIDAD DEL DISTRITO.

- **Declaratoria de Fábrica**

El propietario debe contratar a un arquitecto o ingeniero verificador inscrito en RR.PP.

- **Cargas o Gravámenes**

Si la copia literal aparece alguna, demanda debe ser levantada antes de ponerse a la venta. Si tiene hipoteca y la deuda ya se canceló se debe levantar.

- **Datos de los titulares**

Si su información de su DNI no concuerda con la copia literal debe rectificarse.





TESTIMONIO

- Es la copia o reproducción de la escritura pública



RE/MAX FOCUS

TESTIMONIO

NUMERO: 528

COMPRAVENTA

Que otorga PASCUAL CHINCHERCOMA MAMANI Y ESPOSA SOFIA TAPIA DE CHINCHERCOMA a favor de AYDEE CHINCHERCOMA TAPIA.

&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&

En la ciudad de Ayaviri, Provincia de Melgar, Departamento de Puno, a los cuatro días del mes de Julio del año Dos mil uno, ante mí **JOSÉ ARISTO SOLORZANO MENDOZA**, con DNI número 02262907, Abogado Notario de ciudad, en mi Oficio Notarial, se hicieron presentes: De una parte **PASCUAL CHERCOMA MAMANI**, identificado con libreta electoral número 02288413, casado, alcalde, natural de Santa Rosa, Provincia de Melgar, **Y ESPOSA SOFIA TAPIA DE CHINCHERCOMA**, identificada con libreta electoral número 02289965, casada ocupada en labores de su casa, natural de Santa Rosa, Provincia de Melgar, ambos con domicilio en el Centro Poblado Santa Cruz de Macari, y de la otra parte **AYDEE CHINCHERCOMA TAPIA**, identificada con DNI número 02297783, soltera, estudiante, natural de Santa Rosa, Provincia de Melgar, con domicilio en el Centro Poblado Santa Cruz de Macari y Bernardina Luque Quispe identificada con libreta electoral 02292040, a ruego de Sofia Tapia de Chinchercoma que no sabe firmar; los comparecientes son de nacionalidad peruana; inteligentes en el idioma castellano; quienes se obligan con capacidad, libertad y conocimiento suficientes, y proceden por su propio derecho, de conformidad con el examen que les he efectuado, de acuerdo a lo prescrito en los artículos cincuenticuatro y cincuenticinco de la Ley del Notariado, así como de conocerlos, de lo que doy fe; quienes me entregan una Minuta firmada y autorizada por letrado, para que su contenido sea elevado a instrumento público, la misma que archivo en su legajo respectivo, bajo el número de orden correspondiente y cuyo tenor literal es como sigue: ==

========================= MINUTA =========================

- Se puede solicitar en la **NOTARÍA** donde se realizó la Operación.

Registros Públicos con el número del título Archivado.



ZONA REGISTRAL Nº V SEDE TRUJILLO
OFICINA REGISTRAL TRUJILLO
Nº Partida: 11203106

INSCRIPCION DE PROPIEDAD INMUEBLE
MZ 13 LOTE 13 URB SOL DE LAS DELICIAS SETIMA ETAPA
MOCHE

REGISTRO DE PREDIOS
RUBRO : TITULOS DE DOMINIO
C00001

COMPRAVENTA.-

ANABEL FIORELLA FUENTES DELGADO, soltera, identificada con D.N.I Nº 29738403; ha adquirido el bien inmueble inscrito en la presente partida electrónica en mérito a la venta realizada por su anterior propietaria, **por la suma de S/. 168,444.00 N.S.**; pagados.

Así consta en la ESCRITURA PÚBLICA Nº 3442 del 06/09/2012 otorgada ante NOTARIO PAREDES HARO DORIS ISABEL en la ciudad deTRUJILLO.

El titulo fue presentado el 19/03/2013 a las 03:12:34 PM horas, bajo el Nº 2013-00024555 del Tomo Diario 0029. Derechos cobrados S/.693.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00003497-06.-TRUJILLO, 25 de Marzo de 2013.eur



RE/MAX FOCUS

PERSONA JURÍDICA



CERTIFICADO DE VIGENCIA DE PODER

Se solicita en Registros públicos. Tiene que ser la vigencia del autorizado para vender bienes inmuebles de la empresa. Generalmente es el GERENTE GENERAL.

COPIA LITERAL PERSONA JURÍDICA

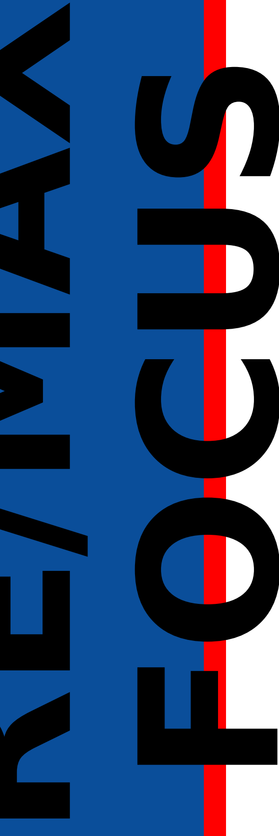
Se solicita en Registros públicos. Es similar a una copia literal de un bien inmueble, solo que en este caso es de la empresa. También tiene un número de partida.

FICHA RUC DE LA EMPRESA

Se solicita a través del Portal de SUNAT con su usuario y clave sol de la empresa. Se necesita para que el notario verifique los datos correctos de la empresa.

¡IMPORTANTE!
Estos documentos te los debe entregar la empresa. Siempre consulta con el staff de tu oficina







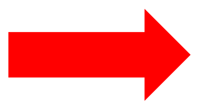
EJEMPLOS



RECOMENDACIONES FINALES



RE/MAX
FOCUS



Si el propietario es mayor de 65 años exigen las notarías **CERTIFICADO MÉDICO MENTAL** emitido por un **MÉDICO PSIQUIATRA.**

Si te encuentras en este caso, debes avisar a tu propietario que en su presupuesto incluya este gasto al momento en que aparezca el comprador.



Si el propietario del inmueble es UN MENOR DE EDAD, el familiar debe solicitar LA AUTORIZACIÓN VÍA JUDICIAL, lo cual demora más de 3 meses.







VUELVE A REPASAR TODO LO QUE SE TE HA ENSEÑADO!

Y YA ESTÁS LISTO PARA CAPTAR TU PRIMERA PROPIEDAD!




RE/MAX
GRACIAS


RE/MAX
FOCUS